

Komercīpašumu tirgus pārskats Rīga

2014.gada 2.ceturksnis

Biroju telpas

Šā gada otrajā ceturksnī pieprasījums pēc biroju telpām Rīgā saglabājās gada pirmo triju mēnešu līmenī. Šajā periodā nav notikušas arī nozīmīgas biroju nomas maksas izmaiņas. Salīdzinājumā ar gada sākumu vairākās biroju telpu kategorijās nedaudz palielinājies neiznomāto telpu īpatsvars.

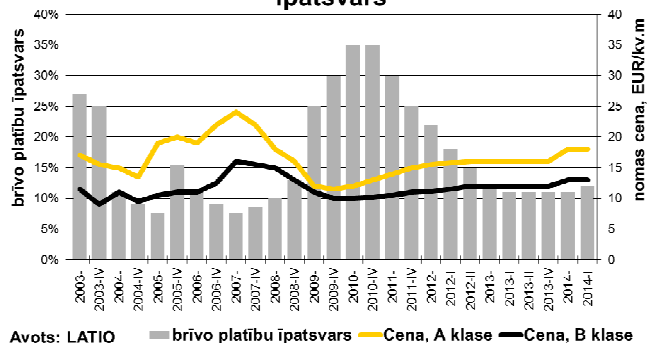
Brīvo telpu pieaugums daļēji saistīts ar Valsts ieņēmumu dienesta līdz šim nomato telpu aptuveni 40 000 kvadrātmetru platībā atbrīvošanu pēc šīs valsts iestādes visu Rīgā izvietoto struktūru pāriešanas uz aprīti ekspluatācijā nodoto jauno biroju ēku. Tāpat ir atbrīvojušās un nav aizpildītas telpas vairākās citās Rīgas centra biroju ēkās, piemēram, ēkā 13.janvara ielā 3, kurā atradās "GE Money Bank". Paredzams, ka pakāpeniski aizpildīsies kvalitatīvākās no nomnieku atstātajām platībām. Šis process veicinās sliktāku telpu atbrīvošanos.

Kopumā nomnieku rotācija salīdzinājumā ar iepriekšējā gada sākumu ir mazinājusies. Jaunas telpas visbiežāk tiek meklētas, ja uzņēmums paplašinās un esošais iznomātais nevar piedāvāt nepieciešamās papildus platības.

Aktīvākie biroju telpu meklētāji gada otrajā ceturksnī bija IT jomas uzņēmumi, juridisko pakalpojumu sniedzēji, ar izglītību saistītas struktūras, kā arī sabiedriskās organizācijas.

Tāpat kā iepriekšējos periodos, lielākais pieprasījums ir pēc biroju telpām Rīgas aktīvajā centrā un kvalitatīvajās biroju ēkās Duntē, Skanstes ielas apkārtnē, kā arī tuvajā Pārdaugavā. Lielāko daļu pieprasījuma nodrošina uzņēmumi, kam nepieciešamas telpas platībā līdz 200 kvadrātmetriem. Patlaban nav daudz jaunu nomnieku, kam būtu nepieciešamas telpas 1000 un vairāk kvadrātmetru platībā.

Biroju nomas cenas un brīvo platību īpatsvars



A klases biroju telpu nomas maksas amplitūda, kādā notiek darījumi, 2014.gada 2.ceturksnī bija 13–16 eiro par kvadrātmetru mēnesī, B klases telpu – 8–13 eiro (Rīgas centrā – 10–13 eiro, Pārdaugavā un citur ārpus centra – 8–11 eiro) par kvadrātmetru mēnesī, bet C klases telpu – 4–8 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Neiznomāto telpu īpatsvars A klases biroju segmentā ir minimāls. 2012.gada vidū šis rādītājs bija ap 10%. B klases segmentā neiznomāto telpu apjoms dažādās Rīgas daļās atšķiras – pilsētas centrā brīvo platību īpatsvars ir mazāks par 10%, bet biroju ēkās Pārdaugavā un citur ārpus centra – ap 20%.

Biroju telpu nomas maksa, brīvās platības

Biroju telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
„Prime”	16 – 18	3% – 5%
A klase	13 – 16	4%
B klase (centrs)	10 – 13	7%
B klase (citur)	8 – 11	20%
C klase	4 – 8	20% – 30%

Avots: Latīo

Būtisks biroju telpu piedāvājuma pieaugums tuvākajā laikā nav gaidāms. Var prognozēt, ka pēc jauna īpašnieka atrašanās gada laikā piedāvājumā varētu nonākt biroju telpas likvidējamās "Latvijas Krājbankas" bijušajā centrālajā ēkā Skanstes apkaimē. Drīzumā varētu tikt uzsākti arī vairāki jaunu biroju ēku būvniecības projekti, kas telpu piedāvājumu papildinātu par 15 000 – 20 000 kvadrātmetru.

Aktīva jaunu biroju ēku būvniecība tuvākajā laikā tomēr nav gaidāma, jo attīstītāju plānus ierobežo gan banku finansējuma saņemšanas stingrie nosacījumi, gan arī nomas maksas līmenis, kas ir par zemu, lai nodrošinātu jaunu biroju ēku plānoto rentabilitāti. Ņemot vērā pašreizējās ar šādu projektu attīstību saistītās izmaksas, B klases biroju ēkas būvniecība būtu ekonomiski izdevīga, telpu nomas maksai sasniedzot 14 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Neliels nomas maksas pieaugums saglabāsies arī turpmāk un prognozējams, ka līdz gada beigām A un B klases biroju nomas maksa vidēji palielināsies par 5%.

Tirdzniecības telpas

Nomnieku pieprasītākais tirdzniecības telpu segments ir Vecrīga un Rīgas aktīvais centrs, kur neiznomāto telpu īpatsvars ir neliels.

Daļa labās vietās esošu telpu tomēr ir tukšas, jo to īpašnieki cenšas piesaistīt nomniekus, kas būtu gatavi maksāt augstāku nomas maksu. Vairāki īpašnieki vēlas savās telpās redzēt augstākas kategorijas apģērbu zīmolu tirgotājus, savukārt daļa īpašnieku nevēlas telpas iznomāt ēdināšanas uzņēmumiem. Līdz šim aizņemtās telpas Vecrīgā un aktīvajā centrā pēdējā laikā ir atbrīvojušas vairākas bankas.

Kopumā pēdējo četru gadu laikā brīvo telpu īpatsvars Rīgas centrā ir samazinājies ļoti strauji – 2009.gada nogalē neiznomāti bija 25–30% tirdzniecības telpu.

Pieprasījumam ir tendence segmentēties – nomnieki cenšas izvēlēties tirdzniecības telpas vietās ar labāku gājēju plūsmu un tuvāk citiem veiksmīgiem tirgotājiem.

Aktīvākie telpu meklētāji Vecrīgā un Rīgas centrā, tāpat kā iepriekšējos periodos, ir restorāni un citi ēdināšanas uzņēmumi. Šiem nomniekiem ļoti svarīgs faktors ir iespēja izveidot āra terasi. Arvien retāk ēdinātāji piekrīt pagraba vai puspagraba telpu nomai, galvenokārt tiek meklētas telpas pirmajā stāvā. Kopumā pieprasītākās ir telpas 50–100 kvadrātmetru platībā.

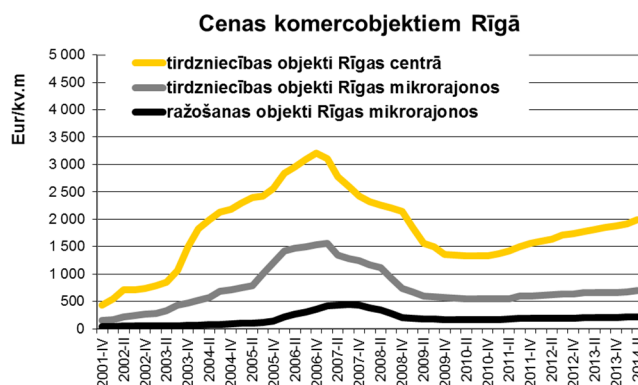
Tirdzniecības telpu nomas maksa, brīvās platības

Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
Labākās tirdzniecības telpas Vecrīgā	40 - 70	0%
Telpas aktīvās tirdzniecības ielās	15 - 25	10%

Avots: Latio

Vecrīgā tādās ielās kā Kaļķu, Vaļņu, Audēju iela, kā arī atsevišķos vairāku aktīvā centra ielu posmos 50–100 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa 2014.gada 2.ceturksnī bija 40–70 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās. Rīgas centra labākajās tirdzniecības ielās – Tērbatas, K.Barona ielā virzienā no centra līdz Ģertrūdes ielai, Brīvības ielā līdz Lāčplēša ielai, Elizabetes ielā posmā starp Brīvības un A.Čaka ielu, dzelzeļa stacijas tuvumā – 150 kvadrātmetrus lielu telpu nomas maksa

2.ceturksnī bija 15–25 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.



Avots: LATIO

Pilsētas centra perifērijā dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski palielinās un neiznomāto tirdzniecības telpu īpatsvars sarūk. Telpu nomas maksa šajās vietās ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās.

Rīgas mikrorajonos pieprasījums ir pēc telpām vietās ar lielu gājēju plūsmu, piemēram, netālu no sabiedriskā transporta pieturvietām. Šādu telpu nomas maksas ir 4–15 eiro par kvadrātmetru mēnesī robežās, tomēr atsevišķās vietās var sasniegt arī augstāku līmeni.

Noliktavu un ražošanas telpas

Noliktavu un industriālo telpu segmentā nomnieku aktivitāte un telpu nomas maksas līmenis gada 2.ceturksnī salīdzinājumā ar gada pirmajiem trim mēnešiem saglabāties nemainīgs.

Lielākais pieprasījums ir pēc kvalitatīvām noliktavu un ražošanas telpām platībā līdz 500–1000 kvadrātmetriem. Kopumā nomnieku prasībām un vajadzībām atbilstošs piedāvājums ir ierobežots.

Jaunu, iznomāšanai paredzētu noliktavu attīstības projekti tikpat kā netiek īstenoti. Viens no būtiskākajiem attīstītāju šķēršļiem ir nepietiekamais finansējums. Banku līdzekļi galvenokārt pieejami gadījumos, kad attīstītājs iecerētajam objektam ir piesaistījis t.s. enkurnomnieku un noslēdzis ilgtermiņa nomas līgumu.

Izvērtējot iespējamo jaunu noliktavu būvniecības vietu, attīstītāji meklē piemērotus zemes gabalus pēc iespējas tuvāk Rīgas mikrorajoniem, lai būtu pieejami darbaspēka resursi un potenciālajiem darbiniekiem nebūtu jāmēro

tāls ceļš līdz darba vietai. Šis kritērijs ir ļoti svarīgs arī noliktavu un ražošanas telpu nomniekiem.

Uzņēmumi interesējas arī par padomju laikā būvēto industriālo telpu iegādi un rekonstrukciju. Šādu objektu priekšrocība salīdzinājumā ar jaunu telpu celtniecību ir jau izbūvētas komunikācijas un infrastruktūra.

Noliktavu telpu nomas maksa, brīvās platības

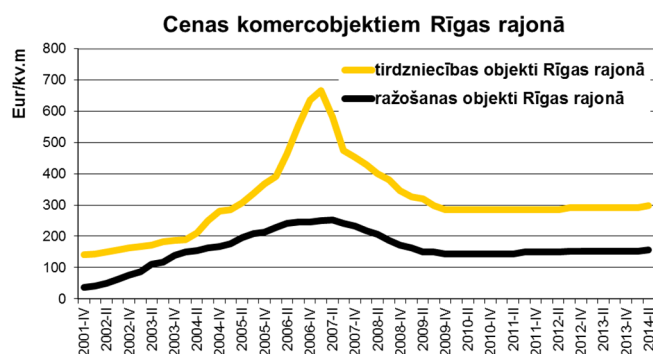
Telpu kategorija	Nomas maksa, EUR/m ² mēnesī	Brīvo platību īpatsvars
„Prime”	4 - 4,5	5%
A klase	3 - 4	10%
B klase	1,5 - 2,5	30%

Avots: Latīo

Prime jeb augstākās kategorijas noliktavu telpu segmentā Rīgā 2014.gada 2.ceturksnī nomas maksa bija 4–4,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā telpu kategorijā ir ap 5%.

A klases noliktavu telpu kategorijā, kurā ietilpst jaunas, kā arī rekonstruētas, mūsdienu prasībām atbilstošas telpas, vidējā nomas maksa bija 3–4 eiro par kvadrātmetru mēnesī. Brīvo platību īpatsvars šajā kategorijā bija 10%.

B klases noliktavu telpu kategorijā, kuru veido padomju laikā būvētas telpas labā tehniskā stāvoklī, nomas maksa bija 1,5–2,5 eiro par kvadrātmetru mēnesī, bet brīvo platību īpatsvars – ap 30%.



Avots: LATIO

Viesnīcas

Rīgas viesnīcu segmentā vērojama augsta aktivitāte, ko nodrošina gan jaunu ēku attīstītāji, gan arī esošo viesnīcu ēku pircēji.

Viesnīcu sektorā notiek tiekšanās tuvāk pilsētas centram, tādēļ jaunas ēkas tiek būvētas galvenokārt Vecrīgā un tās tuvumā.

Pēdējā pusgada laikā attīstītāji un investori Vecrīgā iegādājušies vairākus zemes gabalus, kuros iespējama viesnīcu būvniecība, un tuvākajā laikā varētu notikt vairāki līdzīgi darījumi.

Pieaugot viesnīcu piedāvājumam Rīgas centrā, arvien lielāku konkurences spiedienu izjutīs viesnīcas ārpus pilsētas centrālās daļas, kā arī nelielās viesnīcas. Tas var veicināt gan šo viesnīcu ēku pārdošanu, gan arī pārveidošanu par dzīvokļu mājām.

2014.gadā Rīgas viesnīcu tirgu papildinās divas jaunas viesnīcas. Ņemot vērā iecerētos viesnīcu būvniecības un rekonstrukcijas projektus, nozīmīgāks viesnīcu skaits pieaugs galvaspilsētas centrā un Vecrīgā gaidāms 2015. un 2016.gadā, kad piedāvājumā varētu nonākt 1200 – 1500 galvenokārt četru un piecu zvaigžņu līmeņa jaunas viesnīcu istabas.

Komerčiālās apbūves zeme

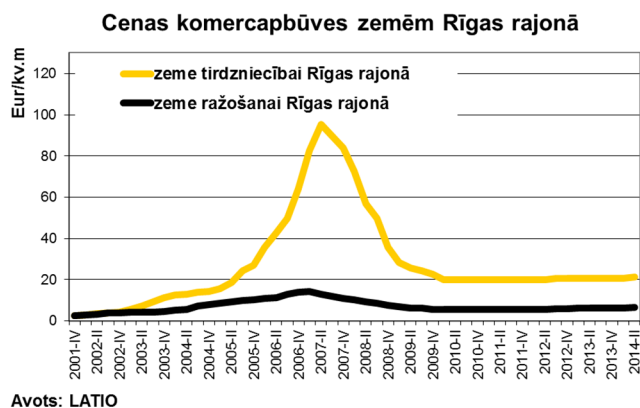
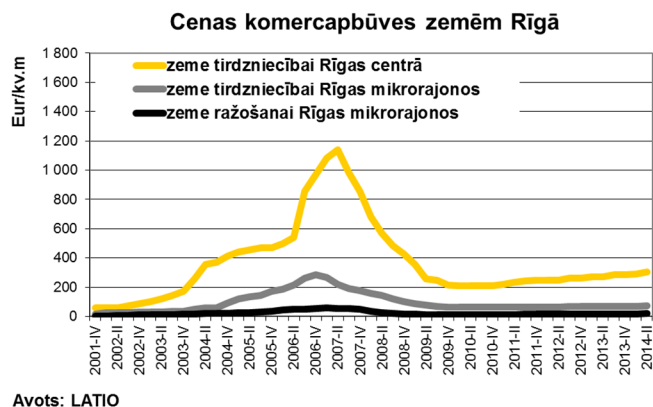
Komerčiālās apbūves zemes segmentā pieprasījums ir pēc daudzdzīvokļu ēku, viesnīcu, tirdzniecības objektu būvniecībai piemērotiem zemes gabaliem. Lielākā interese ir par īpašumiem Rīgas centrālajā daļā.

Salīdzinājumā ar iepriekšējiem periodiem samazinājies pieprasījums pēc zemes gabaliem ar tiem piesaistītiem dzīvojamo māju projektiem.

Intereses samazināšanās galvenokārt saistīta ar izmaiņām Imigrācijas likumā, kas no šā gada 1.septembra nosaka jaunus kritērijus termiņuzturēšanās atļauju saņemšanai apmaiņā pret nekustamā īpašuma iegādi. Paredzams, ka ārzemnieku pieprasījums pēc dzīvokļu iegādes Rīgas centrā samazināsies.

Rīgas centrā attīstītāji interesējas par nelieliem zemes gabaliem, kuros var uzbūvēt ēkas ar dzīvokļu kopējo platību līdz 3 000 kvadrātmetru.

Lielākie dzīvojamo māju projektu attīstītāji Rīgas mikrorajonos iegādājas zemi jaunu māju būvniecībai. Šo uzņēmumu interese saistīta ar zemes gabaliem, kuros iespējams uzbūvēt dzīvojamās mājas ar 5 000–10 000 kvadrātmetru lielu dzīvokļu kopējo platību.



Apbūves zemi vēlas iegādāties dažādi tirdzniecības uzņēmumi, piemēram, pārtikas tirdzniecības tīkli, kas meklē paplašināšanās iespējas apkaimēs, kurās tie nav pārstāvēti.